

# 歴史的市街地における居住水準を考慮した町並み景観誘導のための建築形態規制：金沢市こまちなみ保存区域における事例研究

著者	小林 史彦, 川上 光彦, 横井 武志
著者別表示	Kobayashi Fumihiko, Kawakami Mitsuhiko, Yokoi Takeshi
雑誌名	都市計画論文集
巻	34
ページ	385-390
発行年	1999-10
URL	<a href="http://doi.org/10.24517/00053710">http://doi.org/10.24517/00053710</a>

doi: 10.11361/journalcpj.34.385



## 65. 歴史的市街地における居住水準を考慮した町並み景観誘導のための建築形態規制

### —金沢市こまちなみ保存区域における事例研究—

Building Form Regulations for Townscape Control in Historic Urban Area Considering Housing Standard

—Case Study on Designated Area for the Historical Townscape Conservation by Byelaw of Kanazawa City—

小林史彦\*・川上光彦\*・横井武志\*\*

Fumihiko Kobayashi, Mitsuhiro Kawakami and Takeshi Yokoi

This paper tries to clarify relationship between housing standard and building form regulations for townscape control. Based on a survey of an designated area for the historical townscape conservation by the byelaw of Kanazawa City, types of building form are evaluated according to control level. Mathematical models describing total floor area of each type of building form are developed. Using these models relationship between residential standard and types of building form are studied under the building form regulations.

**Keywords :** *historical townscape, housing standard, townscape control, building form regulation*

歴史的町並み、居住水準、町並み景観誘導、建築形態規制

#### 1. はじめに

歴史を活かしたまちづくりの流れが増大する中で、歴史的町並み保全への取り組みは、その目的や手法、対象が多様化してきている(文化庁(1998))<sup>(1)</sup>。そこでは重要伝統的建造物群保存地区に選定されるには至らないような、伝統的建造物の集積が小さい地区の町並みや、変容が激しい町並みを取り上げられることが多くなっている。都市的地域で歴史的町並み保全を考える場合は、既成市街地の再整備、および、中心市街地の再生・活性化のように、文化財の保全という視点に加えて、既成市街地のマネジメントやアーバンライフスタイルの価値創造といった視点が重要であり、そこでは建築物の更新の進进行を前提としつつ、町並み景観保全のための建築形態コントロールと居住環境のバランスをとることが求められる。

歴史的町並みを構成する伝統的建築物は、都市計画法や建築基準法が制定される以前から存在するものであり、その形態は多くの点において上記法制度の規定に則っていない。伝建地区内の建築物については、建築基準法の一部条項の緩和が認められており、藤崎(1994)は、樺原市今井町伝統的建造物群保存地区における建築基準法の緩和措置において、建蔽率を歴史的町並み保全の観点から伝統的建造物は現況建蔽率を限度として緩和したこと、非伝統的建造物についても狭小敷地における歴史的町並み保全に特に考慮した修景の場合のみ現行 60%を 80%まで緩和したことを指摘している。一般的な歴史的市街地でも、既存の伝統的建築物の改修等においては法制度の柔軟な運用によりその形態を維持することは可能であるが、新築等においてはその形態の再現が困難な場合が

多い。木谷ら(1995 年)は金沢市の歴史的市街地を事例として 12 用途制への移行における検討内容を歴史的市街地における地域制の不適合に着目しながら明らかにし、その中で歴史的町並みの保全を目的として建蔽率 80%を選択するために住居系用途地域への移行を断念し、近隣商業地域指定を存続させた地区があることを指摘している。このことは歴史的市街地における高密度の居住形態の継承という視点から選択可能なメニューがないことを示しており、歴史的に形成されてきた居住形態を踏まえた形態規制が必要であると言える。

本研究では町並み景観の保全・形成のための建築形態コントロール<sup>(2)</sup>のあり方について考究するが、建築物の形態に応じた延床面積の数式モデルを用いて、建築形態コントロールの強度と居住水準を指標とする居住環境との関係を分析する点、およびそれらの関係に建蔽率が与える影響について予測を行う点が特徴的であるといえる。具体的な研究の目的は以下の通りである。

金沢市の旧蛤坂町・泉寺町地区を対象として、①住宅の建替え等に当たっての住民による改善希望内容、町並み景観への配慮意識から、町並み景観形成上の課題を抽出し、それを踏まえて、②居住環境の中でも特に延床面積に着目し、町並みコントロールの強度、建蔽率緩和の想定との関連において、建築物の形態と延床面積との関連を明らかにすることを目的とする。

#### 2. 研究の方法

目的①については、対象区域内の全世帯を対象とした住民アンケート調査<sup>(3)</sup>による。目的②については、建築

\*正会員 金沢大学工学部土木建設工学科 (Kanazawa U.)

\*\*学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科 (Kanazawa U.)

物の形態と居住環境との関連を、延床面積の数式モデル化を行うことによって明らかにしようとしている。具体的な方法として、1)こまちなみ保存事業における建築物の形態コントロールに関する項目をまとめ、2)形態コントロールの項目を考慮した建築物延床面積の数式モデルを作成し、つぎに 3)コントロールの強度に応じた建築物の形態を考え、建築物タイプごとの延床面積の数式モデル化を行い、4)それを対象地区で用い、居住環境と建築物形態との関連及び建蔽率の操作がそれに与える影響を分析し、さらには建築物形態の分布による町並み景観の予測を行う。

調査対象地域は金沢市旧蛤坂町・泉寺町区域(図7)とした(ただし調査時点では未指定)。同区域は1968年に制定された「金沢市伝統環境保存条例」(以下、伝統条例)、同条例を改正して1989年に制定された「金沢市における伝統環境の保存および美しい景観の形成に関する条例」(以下、景観条例)に基づく伝統環境保存区域の一つである寺町寺院群区域に包含され、その一部が1994年に制定された金沢市こまちなみ保存条例(以下、こまちなみ保存条例)に基づくこまちなみ保存区域として1999年に指定されたものである。その中で本研究の分析対象としたのは、旧鶴来街道沿いの寺院を除いた戸建て住宅の敷地(世帯)である。旧鶴来街道沿いには本区域のこまちなみ保存事業の中心的な対象となる伝統的町家が集積している。

上記の3つの条例は区域内の建築行為等を届け出制としており、届け出を受けて助言・指導がなされるという共通点を持つ。伝統条例は助言・指導に際して明確な基準をもたないが、景観条例、こまちなみ保存条例はそれぞれ景観形成基準、こまちなみ保存基準<sup>(4)</sup>をもつ(表1)。こまちなみ保存区域では、新改築に際しての外観修景や修繕・修復等に対する補助事業(以下、こまちなみ保存事業)が設けられているが、伝統条例、景観条例は本区域に関して同様な制度をもたない。なお、こまちなみ保存条例およびそれに基づくこまちなみ保存事業と景観条例は、制度的には独立的である。

### 3. 住宅の建替え・改修における居住者意識

#### (1) 住宅の建替え・改修予定(表2)

建替え・改修予定のない世帯が62.9%と過半数を占めるが、将来的に建替え予定のある9世帯の内7世帯の住

表1 景観条例・こまちなみ保存条例による基準

項目	景観条例	こまちなみ保存条例
位置	周辺の街並みとの調和を図る	1階壁面後退1.5m以下、3階は2階より後退する
高さ	12m・20m以下	12m・20m・31m以下
屋根	勾配屋根、日本瓦・金属板葺きを基調とする	切妻平入り、黒瓦葺きを原則とし、各階に通り庇を設置する
外壁・開口部	—	木、土、漆喰等伝統的素材・色彩に準じた仕上げとする 真壁、格子戸等、町家の伝統的意匠をできる限り取り入れる
色彩	伝統的意匠に準ずる	項目ごとに記述
設備	外部に露出させないこと	道路から直接見えないこと
駐車場	外部から直接見えないこと	建物との一体化、扉は伝統的意匠を基調とする

注)景観条例による景観形成基準、こまちなみ保存条例によるこまちなみ保存基準(修景基準)より作成。

表2 住宅の建設年代と建替え・改修予定

建築年代	建替	改修		予定無	合計
	将来	5年内	将来		
-1945	7 (30.4)	0 (0.0)	4 (17.4)	12 (52.2)	23 (100.0)
1946-1960	2 (40.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (60.0)	5 (100.0)
1961-1975	0 (0.0)	1 (9.1)	2 (18.2)	8 (72.7)	11 (100.0)
1976-1990	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (35.0)	13 (65.0)	20 (100.0)
1991-	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (60.0)	3 (100.0)
合計	9 (14.5)	1 (1.6)	13 (21.0)	39 (62.9)	62 (100.0)

表3 住宅の建築年代と建替えにおける改善希望内容(人)(%)

	戦前建築	戦後建築	合計
伝統的な外観	3 (30.0)	2 (28.6)	5 (23.8)
斬新な外観	0 (0.0)	1 (14.3)	1 (4.8)
住宅の広さ	0 (0.0)	1 (14.3)	1 (4.8)
店舗面積	1 (10.0)	2 (28.6)	3 (14.3)
間取り・設備	2 (20.0)	3 (42.9)	5 (23.8)
建築費	4 (40.0)	2 (28.6)	6 (28.6)
耐火・耐震性	5 (50.0)	2 (28.6)	7 (33.3)
駐車場確保	6 (60.0)	1 (14.3)	7 (33.3)
合計	21 (210.0)	14 (200.0)	35 (166.7)

表4 住宅の建替え・改修時における町並み景観への配慮内容

	建替え・改修予定世帯における配慮意向			建替え・改修経験世帯における配慮実績		
	戦前建築	戦後建築	合計	戦前建築	戦後建築	合計
色彩の調和	5 (50.0)	5 (62.5)	10 (43.5)	5 (31.3)	10 (31.3)	15 (28.3)
高さの調和	3 (30.0)	3 (37.5)	6 (26.1)	3 (18.8)	7 (21.9)	10 (18.9)
屋根の形	4 (40.0)	3 (37.5)	7 (30.4)	1 (6.3)	4 (12.5)	5 (9.4)
玄関・窓の意匠	3 (30.0)	3 (37.5)	6 (26.1)	3 (18.8)	2 (6.3)	5 (9.4)
外観を瓦・木材に	5 (50.0)	6 (75.0)	11 (47.8)	4 (25.0)	6 (18.8)	10 (18.9)
前面位置揃える	2 (20.0)	1 (12.5)	3 (13.0)	1 (6.3)	7 (21.9)	8 (15.1)
駐車場を隠す	1 (10.0)	2 (25.0)	3 (13.0)	0 (0.0)	2 (6.3)	2 (3.8)
設置物を隠す	5 (50.0)	4 (50.0)	9 (39.1)	1 (6.3)	2 (6.3)	3 (5.7)
その他	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (12.5)	3 (9.4)	5 (9.4)
合計	28 (280.0)	27 (337.5)	55 (239.1)	20 (125.0)	43 (134.4)	63 (118.9)
配慮事項なし	2 (20.0)	1 (12.5)	3 (13.0)	4 (25.0)	14 (43.8)	18 (34.0)

注)分析対象世帯数合計が表2の対象世帯数より多いのは「予定」、「経験」両方の該当世帯があるためである。

宅は保存対象となる戦前建築町家<sup>(6)</sup>である。将来的に改修予定のある4世帯を含めると、保存対象となる戦前建築町家23棟中11棟すなわち47.8%が将来的に建替え・改修予定をもつ。

#### (2) 建替えにおける改善希望内容(表3)

建替え予定のある住宅の居住者に、建替え時の改善希望内容を尋ねた<sup>(6)</sup>。戦前建築の居住者において「耐火・耐震性」、「駐車場の確保」が10人中それぞれ5人、6

人と多い。「住宅の広さ」は、戦前、戦後建築の居住世帯がそれぞれ10人中0人、7人中1人と少なかった。「伝統的(和風)な外観」は、戦前、戦後建築の居住者がそれぞれ10人中3人、7人中2人と、本区域が伝統的な町家を規範とした町並み形成を目指していることを考慮すると、特に高いとは言えない。一方で、「斬新な外観」を志向する者は戦前、戦後建築居住者がそれぞれ10人中0人、7人中1人と少ない。

### (3) 建替え・改修における町並み景観への配慮(表4)

建替え等を予定している世帯における町並み景観に対する配慮意向と、1968年以降に建替え等を経験した世帯における町並み景観に対する配慮実績を比較する。選択された配慮項目数の平均はそれぞれ2.39、1.18であり、配慮予定の方が配慮実績よりも高い。配慮事項のない世帯は予定世帯が13.0%、経験世帯が34.0%と、予定世帯においては何らかの配慮意向を持つ世帯が相対的に多い。住宅の建築年代別に見ると、予定世帯においては戦前・戦後建築居住世帯ともに80%以上の世帯が何らかの配慮意向を持つのに対して、戦後建築に居住する経験世帯においては「配慮事項なし」が43.8%と高く、伝統環境保存区域に指定されているにもかかわらず約半数近くの世帯において町並み景観への配慮なしに建替えが行われてきたことがわかる。

項目ごとの傾向を見ると、「色彩」、「高さ」、「屋根の形」、「外観素材」、「玄関・窓の意匠」、「設置物を隠す」がそれぞれ43.5%、26.1%、30.4%、26.1%、47.8%、39.1%と、予定世帯において高い。経験世帯では「色彩」、「高さ」、「外観素材」がそれぞれ28.3%、18.9%、18.9%と高いが、「屋根の形」、「玄関・窓の意匠」、「設置物を

隠す」は9.4%、9.4%、5.7%と、相対的に低い。「前面位置揃え」、「駐車場を隠す」は、予定世帯で13.0%、13.0%、経験世帯で15.1%、3.8%と、いずれにおいても低い。

以上より、「色彩」、「外観素材」、「玄関・窓の意匠」、「設置物を隠す」等、建築物の配置に影響のない事項について、予定世帯における配慮意向の方が経験世帯における配慮実績よりも高くなっている。建築物の配置に影響のある「駐車場を隠す」と「前面位置揃え」については、経験世帯よりも予定世帯の方が低く、3-(2)で述べたように駐車場の確保が建替え時の主要な改善希望事項であることと併せて考えると、接道部への駐車場設置による町並み景観の連続性喪失の防止対策が重要である。

## 4. 延床面積の数式モデル

### (1) モデル化の前提条件

本研究では、建築物の形態として、主に前面道路から見える範囲の形態について考えている。扱っている形態のコントロール項目は、建築基準法における建蔽率、容積率、道路斜線制限、及びこまちなみ保存条例における高さ基準、建築物の壁面位置、屋根・底の形状、さらにこまちなみ保存事業独自の項目である見えがかり線である。見えがかり線は、こまちなみ保存事業で採用されている形態コントロール項目である。その考え方は、こまちなみ保存計画によると「町並みについては、道路向かい端部の目の高さ、軒先とを結ぶ線を見えがかり線とすると、屋根線はそれ以下の勾配となる。明かり通りの窓を除いて屋根線はこの見えがかり線を超えないようにする」とある(金沢市(1996))。つまり金沢の伝統的町

家は2階建てが基本であり3階建てを建てる際には、前面道路から見えない様に後退するという考え方である<sup>(7)</sup>。

### (2) 延床面積数式モデル

本研究で行った延床面積のモデル化を説明する。数式モデル化で用いたパラメータは以下の通りである(図1)。

＜建築基準法に関するパラメータ＞

指定建蔽率:  $C_d$

容積率:  $R$ , 道路斜線制限傾き:  $\alpha$

＜敷地条件に関するパラメータ＞

敷地面積:  $A[m^2]$ , 敷地間口:  $F[m]$

前面道路幅員:  $W_r[m]$

＜形態に関するパラメータ＞

道路境界からの  $n$  階壁面後退距離:  $S_{r,n}[m]$

建築間口:  $F_b[m]$ ,  $n$  階軒の出:  $P_{e,n}[m]$

$n$  階軒高:  $H_{e,n}[m]$ , 1階床高:  $H_f[m]$

通行者位置:  $V[m]$ , 階高:  $H_s[m]$ ,

外壁厚<sup>(8)</sup>:  $T[m]$

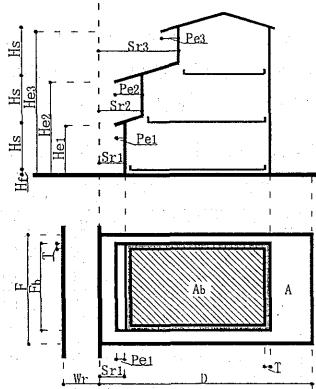


図1 モデル化に用いるパラメータ

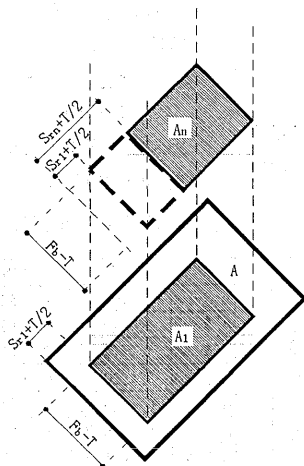


図2  $n$ 階床面積のモデル化

ここで簡略化のため以下の前提条件を設定し床面積をモデル化した。①敷地は長方形とする。②各階の階高は等しい。③各階の壁面は道路境界線または隣地境界線と平行に位置する。④側方からの斜線制限を受けない限り、各階の建築間口は等しいとする。⑤屋根は切妻平入りの形態とし、各階に軒・庇を設ける。

以上のパラメータ及び前提条件を用いて建築物延床面積の数式モデル化を行う。一階の床面積  $A_1$  [m<sup>2</sup>] は指定建蔽率を用いると、

$$A_1 = C_d \cdot A$$

このときの建築間口  $F_b$  [m] を与えると、 $n$  階床面積  $A_n$  は1階と  $n$  階との壁面の位置より求められる。

$$A_n = A_1 - (F_{b1} - T) \cdot (S_m - S_{n1})$$

上記の考え方で  $n$  階床面積を求め、それらの和として延床面積を求めている。また前述の形態に関するパラメータを設定することで、建築物の形態ごとの延床面積をモデル化している (図2)。

壁面後退距離  $S_m$  を決定する方法は斜線制限による場合と見えがかり線による場合があるが、ここでは見えがかり線によって決定する方法を示す (図3)。

$n \geq 3$  の時、

$$(W_r - V) : (H_{e2} - 1.5) = (S_m - P_{en}) : (H_{en} - H_{e2})$$

よって、見えがかり線による  $n$  階壁面後退距離は、

$$S_m = \frac{(H_{en} - H_{e2}) \cdot (W_r - V)}{H_{e2} - 1.5} + P_{en} \text{ となる。}$$

### (3) コントロールの強度と建築物の形態

段階的な町並み景観のコントロール強度に対応した建築物タイプの設定を行った。まず建築基準法による項目

表5 居住水準を満足する建築物タイプの組合せ

	2階建て		3階建て	
	地域 条例	最大 床面積	地域 条例	最大 床面積
パターンA (60, 70, 80, 90, 100)	◎	○	○	○
パターンB (60, 70, 80)	◎	○	×	○
パターンC (60, 70, 90, 100)	×	○	◎	○
パターンD (60, 70, 80, 90, 100)	×	×	◎	○
パターンE (90)	×	×	×	◎
パターンF (60, 70, 80)	×	×	×	◎
パターンG (60, 70, 80, 90, 100)	×	×	×	×

◎: 居住水準を満たし最も景観に相応しいタイプ

○: 居住水準を満たすタイプ

×: 居住水準未達のタイプ

注) 表側部のパターン名横の数値はパターンが当てはまる建蔽率を表す。

については、必ず守るべき項目であるとし、さらにこまちなみ保存条例による形態コントロール項目との組み合わせによって以下の3種類の建築物タイプを設定し、分析に用いることとした。また前節でみた住宅の建替等にあたっての住民意識を踏まえた。

地域条例型は、伝統的町家がもつ形態を基に作成した形態モデルであり、区域の町並み景観に最も相応しいタイプである。屋根・庇の形状、1, 2 階の壁面位置を伝統的町家に準ずるものとし、3 階の壁面位置については見えがかり線を考慮した。

景観考慮型は、見えがかり線による3階壁面後退は考慮せずに、斜線制限による壁面後退のみを考慮したものであり、ある程度町並み景観に相応しいタイプである。

最大床面積型は、町並み景観よりも延床面積の確保を重視したものであり、敷地の奥に建築物を配置することで、斜線制限による壁面の後退や建物への駐車場組み込みによる延床面積の減少を抑えたタイプである。

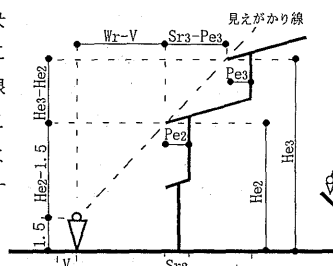


図3 見えがかり線による3階壁面後退距離

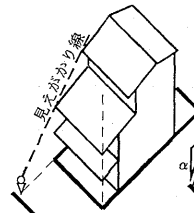


図4 地域条例型

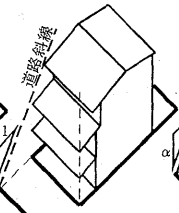


図5 景観考慮型

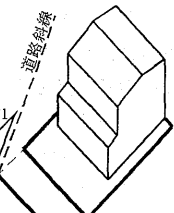


図6 最大床面積型

### 5. 数式モデルを用いた事例分析

建築物タイプごとの延床面積の数式モデルを実際の区域の敷地を対象として用い、建築物形態と居住環境との関連に関する分析を行う。

#### (1) 事例分析の方法

対象区域内のそれぞれの敷地に建蔽率、容積率<sup>9)</sup>、斜線制限の規制値、及び敷地面積、敷地間口、前面道路幅員等の敷地条件から建築形態ごとの延床面積を求め、居

表6 建蔽率の緩和と居住水準を満足する建築物タイプの組合わせ

	敷地面積 (%)				
	60%	70%	80%	90%	100%
パターンA	19 (54.3)	22 (62.9)	26 (74.3)	27 (77.1)	29 (82.9)
パターンB	2 (5.7)	2 (5.7)	1 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)
パターンC	1 (2.9)	2 (5.7)	0 (0.0)	2 (5.7)	1 (2.9)
パターンD	7 (20.0)	4 (11.4)	3 (8.6)	1 (2.9)	1 (2.9)
パターンE	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	0 (0.0)
パターンF	2 (5.7)	1 (2.9)	1 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)
パターンG	4 (11.4)	4 (11.4)	4 (11.4)	4 (11.4)	4 (11.4)
合計	35 (100.0)	35 (100.0)	35 (100.0)	35 (100.0)	35 (100.0)

・表中の数値は商業系の地域も含んでいる。

・建蔽率の値は住居系の地域における現行値及び想定値を表す。

・商業系の地域の建蔽率は現行値 (80%) のままとした。

住世帯調査より

明らかになった。  
世帯人員に基づ  
く分析を行った。  
次に同様の分析  
を建蔽率を緩和  
した場合を想定

して行い、建蔽率の緩和が建築物の形態と居住環境の関  
係に与える影響について分析した。なお、分析の際の指  
標としては一般型誘導居住水準<sup>(40)</sup>（以下誘導居住水準）  
を用いた。

今回の分析は戸建て住宅の建替えを想定しているため、  
建築物の形態は3階建てを限度とした。なお8畳程度の  
面積が確保出来なければ、3階は建築しないとし、階段  
スペースも考慮に入れて、3階の必要面積は16.0㎡と  
した。また3階の必要奥行きは4mとした。地域条例型、  
景観考慮型については建築物内部に駐車場を組み込むと  
した<sup>(41)</sup>。また、区域の歴史的遺構を残す建築物に関して  
は、建替えを行わず保存・修繕を行うという条例の方針  
より、建替えを行わないとして、分析対象から除くこと  
とした。

## (2) 現世帯人員と誘導居住水準

表5は、現行の指定建蔽率の場合と、指定建蔽率  
が60%である住居系の地域において70、80、90、100%  
に建蔽率の緩和を行った場合に、各敷地について居住  
世帯調査から得られた世帯人員をもとにそれぞれの建  
築物タイプによる建替えを行った際に現在の世帯が誘  
導居住水準を満たしながら居住することができるか否  
かの判定結果の組合わせパターンを示す。その結果、  
分析対象とした地域では、想定する建蔽率によって、  
誘導居住水準を満たせる建築物タイプの組み合わせ  
パターンが4～6つ形成された。パターンA、B、C、  
Dの敷地は2階建て若しくは3階建て地域条例型に  
よる建替えが可能な敷地であり、良好な町並み景観形  
成と居住水準の満足を両立し得ると考えられる。ただ  
し、パターンCについてはコスト等の要因により、町  
並み景観に相応しくない2階建て最大居住型による  
建替えが進行する恐れがある。パターンE～Gの敷  
地は、地域条例型による建替えが不可能な敷地であり、  
町並み景観形成に悪影響を及ぼす恐れがある。

住居系の地域において建蔽率の操作を行った場合に上  
述したパターンに属する敷地の構成割合がどのように変  
化するか分析を行った(表6)。現行の指定建蔽率(60%)  
では、現世帯人員下で、誘導居住水準を満たす建替えが  
2階建て地域条例型で可能な敷地の割合は60.0%であ  
る。床面積のみで判断すれば伝統的町家と同じ形態での

表7 誘導居住水準を満たす建築物タイプ別の世帯人員割合

	1人 (高齢者)	2人	3人	4人	5人	5人(高齢者 含む)	6人	6人(高齢 夫婦含む)	敷地数(%)
2階建て地域条例	4 (19.0)	7 (33.3)	3 (14.3)	3 (14.3)	2 (9.5)	0 (0.0)	1 (4.8)	1 (4.8)	21 (100.0)
3階建て地域条例	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (25.0)	0 (0.0)	3 (37.5)	1 (12.5)	2 (25.0)	8 (100.0)
3階景観考慮	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
3階最大床面積	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (50.0)	0 (0.0)	1 (50.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (100.0)
いずれも不可能	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (25.0)	0 (0.0)	2 (50.0)	0 (0.0)	1 (25.0)	4 (100.0)
計	4 (11.4)	7 (20.0)	4 (11.4)	6 (17.1)	3 (8.6)	5 (14.3)	2 (5.7)	4 (11.4)	35 (100.0)

建替えが可能な敷地が比較的多いことがわかる。また3  
階建て地域条例型も含めると82.9%となり、居住水準  
を満足しながら、好ましい町並み景観の形成の可能性が  
あるといえる。

次に建蔽率の緩和を想定した場合について分析を行う。  
2階建て地域条例型および3階建て地域条例型による建  
替えが可能な敷地の割合は、建蔽率を70%に緩和した  
場合はそれぞれ68.6%、85.7%、建蔽率80%および90%  
ではともに77.1%、85.7%、建蔽率100%では82.9%、  
88.6%であった。区域において目標とする建築物タイプ  
の構成割合の目安を仮に3/4とすると、2階建て地域条  
例型を目標とする場合には住居系地域の建蔽率を80%  
に緩和することが有効であるといえる。また3階建て地  
域条例型を許容すれば、建蔽率緩和の必要性はないとい  
える。一方、いずれの建築物タイプによっても居住水準  
を満足することができない敷地数は、建蔽率を緩和して  
も変化がなかった。これらの敷地はいずれも敷地面積が  
小さいとともに、居住世帯の人員が4名以上である。

表7は、表5で示した、各敷地において居住水準を満  
足しつつ建築可能な建築物タイプの内、現行の指定建蔽  
率の下で、最も町並み景観に相応しい建築物タイプによ  
る建替えを行った場合の建築物タイプごとの、現在の世

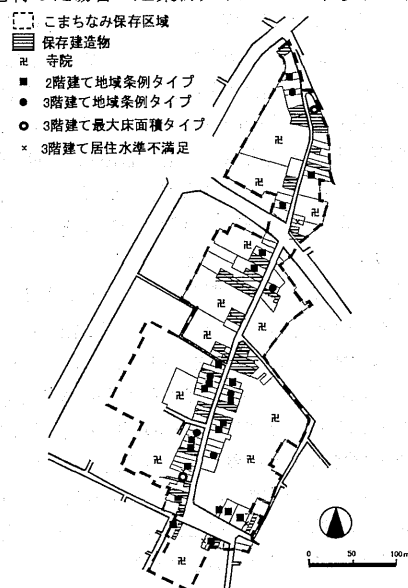


図7 現世帯人員で誘導居住水準を満足する建築物タイプの分布

帯人員割合を見たものである。世帯人員が3人までであれば1件を除き、2階建ての地域条例型での建替えが可能である。世帯人員が増えるにつれて3階建てが必要となり、いずれの建築物タイプでも不可能となる世帯は4件あるが、全てが世帯人員の多い世帯であり、また高齢者を含む世帯の割合が高いことがわかる。

### (3) 建築物タイプの分布と町並み景観

前項で明らかにした敷地ごとの必要な建築物タイプが、実際の区域においてどのように分布するかプロットして分析した。図7は、表5で示した、各敷地において、居住水準を満足しつつ建築可能な建築物タイプの内、現行の指定建蔽率の下で、最も町並み景観に相応しい建築物タイプによる建替えを行った場合の建築物タイプの分布をシミュレーションしたものである。敷地が白地のものは、調査による世帯人員の回答が得られなかった世帯と敷地データが得られなかった世帯である。

この図から、保存建造物に注目すると現状の町並みではその連担度が低いことがわかる。しかし町並みに相応しい建築物タイプによる建替えが進行すれば、指定建蔽率下でも点在する保存建造物を結ぶように地域条例型の建築物が建ち、町家の形態を持つ建物の連なりの形成の可能性がある。今後の事業のあり方によっては、好ましい町並み景観を形成し得るエリアであると言える。

## 6. 結論

住民アンケート調査からは、住宅の建替え・改修を経験した世帯における町並み景観への配慮実績と、予定している世帯における町並み景観への配慮意向の比較により、建築物の配置に影響のある事項については予定世帯における配慮意向の方が経験世帯における配慮実績よりも低いこと、建築物の配置に影響のない事項については予定世帯の配慮意向の方が高いことが明らかになった。

町並み景観の誘導は、一定の居住水準の確保を前提条件とするべきとの考えに基づき、建築物の形態と居住環境との関連を、延床面積の数式モデル化を行うことによって明らかにしようとした。

現世帯人員において誘導居住水準を満たすことのできる建築物タイプの分析では、最大床面積型でしか居住水準を満たす建替えが行えない世帯は少なく、居住水準を満足しながら、好ましい町並み景観の形成は可能であると思われる。また町並み景観の形成上最も相応しい建築物タイプでの更新が進んだ際の建築物タイプの分布を見ると、点在する保存建造物を結ぶようにして地域条例型の建築物が連担し、区域にとって好ましい景観になる可能性があることが明らかとなった。

また、誘導居住水準を満たす建築物タイプの中で最も

町並み景観に相応しいものによる建替えが進行すると仮定すると、本区域の町並み景観形成において建築デザイン上の規範となる町家に準じた、2階建て地域条例型による建築物の更新を誘導するには、住居系地域において建蔽率の緩和が有効であることが明らかになった。

### 補注

- (1) 参考文献1)では、全国に歴史的町並みが1017地区(719自治体)存在し、小規模な集積が多いこと(10ha未満が過半数、中でも5ha未満が1/3以上)、約100地区で独自条例や要綱に基づく保存措置が講じられていることが報告されている。
- (2) 建築形態コントロールの強度とは、こまちなみ保存条例における形態コントロール項目について、伝統的建築形態への適合度合いに応じて本研究で設定した3つの建築物タイプ(地域条例型、景観考慮型、最大床面積型)の内、どのタイプによる建替えを想定するかという意味で用いている。
- (3) アンケートは平成9年9月に実施し、配布数205、回収数147(回収率71.7%)であり、戸建世帯では回収率95.8%であった。なお本研究では、旧鶴来街道沿いの寺院を除いた戸建住宅に居住する世帯を対象とした。
- (4) こまちなみ保存基準は保存建造物の修復時に適用される保存基準、町並みに調和した修景を行う場合の修景基準、一般の建築行為等の場合の一般基準から構成される。
- (5) こまちなみ保存区域における建築行為等の届出に対して、戦前に建築された町家は、外観を維持するための修理および復原整備を原則として、助言・指導が行われる。
- (6) 上記アンケートにあたって、多世代居住世帯に対しては各世代に属する世帯構成員ごとに調査票の配布を行っている。将来的な建替え等を担う可能性のある世代の意向を把握することは重要であり、世帯単位ではなく個人単位の分析とした。
- (7) 見えがかり線によると、道路幅員の狭い区域ほど3階が建てやすく、広い道ほど建てにくく、斜線制限規定とは逆の現象が起こる。このことは、こまちなみ保存計画においても述べられており、実際には、保存基準における、前面道路からの壁面後退距離を決定する目安という形で扱われている。
- (8) 建築物の構造による外壁厚の違いを延床面積の算定に反映できるよう、パラメータとした。なお、本研究では木造を想定して外壁厚は0.2mとしている。
- (9) 2種中高層住専(200/60)、1種住居(200/60)、2種住居(200/60)等の住居系が大半を占め、幹線道路沿い等に商業(400/80)、近隣商業(300/80)が指定されている。
- (10) 「第6期住宅建設5箇年計画」による。
- (11) こまちなみ保存条例では、町並みの連続性を配慮して車庫を建物に組み込むことを推奨している。本研究でも、地域条例型、景観考慮型には駐車場を組み込み、それを延床面積から引いて、誘導居住水準との比較等の分析を行う。駐車場面積は、本区域に高齢者が多いことを考慮して大きめの16.5㎡(=3m×5.5m)とし、1世帯に1台分を設けた。

### 参考文献

- 1) 文化庁文化財保護部(1998)、「伝統的集落における歴史的環境整備を中心とした地域活性化方策の調査・検討報告書」, pp. 9~15
- 2) 藤崎浩治(1994)、「歴史的町並み保全と建築規制に関する研究」, 都市計画論文集, pp. 547~552
- 3) 木谷弘司・川上光彦(1995)、「歴史的市街地の保全・誘導における地域制の不適合と課題」, 都市計画論文集, pp. 67~72
- 4) 金沢市(1996)、「こまちなみ保存計画 観音町区域」, pp. 87